



Immobilienkredite an Habenichtse und die falschen Lehren aus der Finanzkrise

Alexander Kritikos*

Rund ein Jahr ist es her, dass sich die internationale Finanzkrise mit voller Wucht auf die Realwirtschaft auszuwirken begann. Verursacht wurde die Krise schon viel früher, als in den USA Personen mit Krediten bedient wurden, die über kein Einkommen, keinen Job und keinerlei Sicherheiten verfügten. Befeuert durch eine expansive Geldpolitik mit Zinsen nahe null sollten die im Finanzjargon als *Ninjas* bezeichneten Kunden sich trotz ihrer Armut mit gepumptem Geld ein Haus kaufen dürfen. Wie die Sache ausging, ist bekannt. Jenseits der Finanzkrise scheint aber auch das Vorurteil bestätigt, dass eine Vergabe von Hypotheken an einkommensschwache Haushalte nicht möglich sei. Ein Blick in die Welt der Mikrokredite zeigt indes, dass das so pauschal nicht stimmt, und macht deutlich, warum solche Kredite an einer Stelle funktionieren, an anderer Stelle zum Giftcocktail für das Finanzsystem mutierten:

Regel Nummer 1 der Mikrofinanz ist ein mehrjähriges Bewährungssystem. Immobilienkredite stehen dabei am Ende des Systems – nachdem die meist armen Kreditnehmer vorherige Kredite vertragsgemäß zurückgezahlt haben. Kreditgeber verleihen Hypotheken also an erwiesenermaßen kreditwürdige Personen – in den USA waren viele *Ninjas* dagegen erstmalig Kreditnehmer, ohne Sicherheiten und ohne Rückzahlungshistorie.

Regel Nummer 2: Ein von Zinsschwankungen unabhängiger Rückzahlungsplan. Mikrokredite funktionieren deshalb so gut, weil die Kreditnehmer bei Vertragsabschluss wissen, wann sie mit welchen Zins- und Tilgungsraten konfrontiert werden. Was in der Mikrofinanz generell und in Deutschland bei Immobilienkrediten üblich ist, wurde in den USA geflissentlich übergangen. Hypotheken wurden bei variablem Zinssatz zu Zinsen von einem Prozent und weniger angeboten. Ein Wahnsinn! Bereits ein Anstieg der Zinsen von einem Prozent auf zwei Prozent verdoppelte die Zinsbelastung und ließ viele Kreditnehmer aus der Kurve fliegen.

Auch bei einer Kreditvergabe an Arme gilt das Prinzip: Kredite werden nur nach positiver, auf die Zielgruppe angepasster Kreditwürdigkeitsprüfung vergeben. Eine solche Prüfung wird dadurch erleichtert, dass die monatlichen Belastungen exakt kalkulierbar sind. In den USA fanden dagegen kaum Kreditwürdigkeitsprüfungen statt. Vieles deutet darauf hin, dass die Banken stattdessen vor der Finanzkrise Hypotheken aggressiv unters Volk brachten.

Immobilienkredite an Arme sind also unter der Voraussetzung einer Zinsbindung und einer Kreditwürdigkeitsprüfung machbar. Und sie sind volkswirtschaftlich sinnvoll, denn sie ermöglichen einkommensschwachen Haushalten die Kapitalbildung. Leider werden Regulierungen wie eine Zinsbindung für Immobilienkredite in keiner Diskussion über die neue Finanzmarktarchitektur berücksichtigt, vielleicht auch, weil das Instrument so wenig spektakulär ist.

* Prof. Dr. Alexander Kritikos ist Leiter der Abteilung Innovation, Industrie, Dienstleistung am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin).

Impressum

DIW Berlin
Mohrenstraße 58
10117 Berlin
Tel. +49-30-897 89-0
Fax +49-30-897 89-200

Herausgeber

Prof. Dr. Klaus F. Zimmermann
(Präsident)
Prof. Dr. Tilman Brück
Prof. Dr. Christian Dreger
Prof. Dr. Claudia Kemfert
Prof. Dr. Alexander Kritikos
Prof. Dr. Viktor Steiner
Prof. Dr. Gert G. Wagner
Prof. Dr. Christian Wey

Chefredaktion

Dr. Kurt Geppert
Carel Mohn

Redaktion

Tobias Hanraths
PD Dr. Elke Holst
Susanne Marcus
Manfred Schmidt

Pressestelle

Renate Bogdanovic
Tel. +49 – 30 – 89789–249
presse@diw.de

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice
Postfach 7477649
Offenburg
leserservice@diw.de
Tel. 01805–19 88 88, 14 Cent./min.
Reklamationen können nur innerhalb
von vier Wochen nach Erscheinen des
Wochenberichts angenommen werden;
danach wird der Heftpreis berechnet.

Bezugspreis

Jahrgang Euro 180,–
Einzelheft Euro 7,–
(jeweils inkl. Mehrwertsteuer
und Versandkosten)
Abbestellungen von Abonnements
spätestens 6 Wochen vor Jahresende
ISSN 0012-1304
Bestellung unter leserservice@diw.de

Satz

eScriptum GmbH & Co KG, Berlin

Druck

USE gGmbH, Berlin

Nachdruck und sonstige Verbreitung –
auch auszugsweise – nur mit
Quellenangabe und unter Zusendung
eines Belegexemplars an die Stabs-
abteilung Kommunikation des DIW
Berlin (Kundenservice@diw.de)
zulässig.

Gedruckt auf
100 Prozent Recyclingpapier.